

**Besluit van [datum] tot wijziging van diverse besluiten in verband met de aanpassing van de methodiek voor het bepalen van de energieprestatie van gebouwen en de inijking van energielabels**

*Wij Willem-Alexander, bij de gratie Gods, Koning der Nederlanden, Prins van Oranje-Nassau, enz. enz. enz.*

*Op de voordracht van Onze Minister van Binnenlandse Zaken en Koninkrijksrelaties van [datum], nr. ...;*

*Gelet op artikel 4.3, eerste lid, onder a, van de Omgevingswet, de artikelen 10, eerste lid, en 19bis, tweede en derde lid, van de Uitvoeringswet huurprijzen woonruimte, artikel 1.11, vijfde lid, van de Wet maatregelen woningmarkt 2014 II en artikel 2, eerste lid, van de Woningwet;*

*De Afdeling advisering van de Raad van State gehoord (advies van [datum], nr. ...);*

*Gezien het nader rapport van Onze Minister van Binnenlandse Zaken en Koninkrijksrelaties van [datum], nr. ...;*

*Hebben goedgevonden en verstaan:*

**Artikel I**

De Bijlage bij het **Besluit energieprestatievergoeding huur** wordt als volgt gewijzigd:

A

In tabel 1 komt de kolom 'Netto warmtevraag voor ruimteverwarming [kWh<sub>th</sub>/m<sup>2</sup>] per jaar' te luiden:

<b>Netto warmtevraag voor ruimteverwarming [kWh<sub>th</sub>/m<sup>2</sup>] per jaar</b>
0 < Netto warmtevraag ≤ 27
27 < Netto warmtevraag ≤ 33
33 < Netto warmtevraag ≤ 41

B

In tabel 2 komt de kolom 'Netto warmtevraag voor ruimteverwarming [kWh<sub>th</sub>/m<sup>2</sup>] per jaar' te luiden:

<b>Netto warmtevraag voor ruimteverwarming [kWh<sub>th</sub>/m<sup>2</sup>] per jaar</b>
0 < Netto warmtevraag ≤ 15
15 < Netto warmtevraag ≤ 27
27 < Netto warmtevraag ≤ 33
33 < Netto warmtevraag ≤ 41

C

In de tekst na de aanduiding "\*\*\*\*" wordt "bij de verstrekking van een EPC of een energie-index" vervangen door "krachtens NTA 8800".

D

In de tekst na de aanduiding "\*\*\*\*\*" wordt "50 kilowattuur per vierkante meter per jaar" vervangen door "41 kilowattuur per vierkante meter per jaar".

## Artikel II

Het **Besluit huurprijzen woonruimte** wordt als volgt gewijzigd:

A

Bijlage I, onder A, onderdeel 4, komt te luiden:

4. Energieprestatie overeenkomend met

	Eengezinswoning	Meergezinswoning / Duplexwoning
< 80 kWh/m <sup>2</sup> .jr	44	40
80 – 110 kWh/m <sup>2</sup> .jr	40	36
110 – 165 kWh/m <sup>2</sup> .jr	36	32
165 – 195 kWh/m <sup>2</sup> .jr	32	28
195 – 255 kWh/m <sup>2</sup> .jr	22	15
255 – 300 kWh/m <sup>2</sup> .jr	14	11
300 – 345 kWh/m <sup>2</sup> .jr	8	5
345 – 390 kWh/m <sup>2</sup> .jr	4	1
> 390 kWh/m <sup>2</sup> .jr	0	0

In de tabel zijn de waarden opgenomen die staan voor het primair fossiel energiegebruik van het gebouw, uitgedrukt in kWh/m<sup>2</sup>.jr. Deze waarden komen overeen met energielabelklasse A++ of beter (< 80 kWh/m<sup>2</sup>.jr) tot en met energielabelklasse G (> 390 kWh/m<sup>2</sup>.jr) en worden berekend aan de hand van de NTA 8800 als bedoeld in artikel 5.2 van het Bouwbesluit 2012. Bij de vaststelling van de in de tabel opgenomen energieprestatie wordt gebruik gemaakt van de forfaitaire waarde voor de energiebesparende maatregel op gebiedsniveau die in de NTA 8800 is opgenomen.

De eerste tabel van rubriek 4 zoals deze luidde op 30 juni 2020 blijft van toepassing bij de waardering van de energieprestatie van woningen waarvoor op uiterlijk die datum een energie-index is geregistreerd op grond van het Besluit energieprestatie gebouwen zoals dat luidde op het tijdstip van registratie van die energie-index, en indien de geldigheidsduur van die energie-index nog niet is verstreken.

Eveneens blijft de eerste tabel van rubriek 4 zoals deze luidde op 31 december 2014 van toepassing bij de waardering van de energieprestatie van woningen waarvoor op uiterlijk die datum een energielabel is afgegeven op grond van het Besluit energieprestatie gebouwen zoals deze luidde op het tijdstip van afgifte van dat energielabel, en indien de geldigheidsduur van dat energielabel nog niet is verstreken.

Daar waar geen energieprestatie volgens bovenstaande methode is bepaald, of indien de geldigheidsduur is verstreken van een bepaling van de energie-index of van het energielabel, wordt de waardering van de energieprestatie in afwijking van vorenstaande tabel bepaald aan de hand van de volgende tabel:

Bouwjaarklasse	Eengezinswoning	Meergezinswoning**
----------------	-----------------	--------------------

2002 en later	36 punten	32 punten
2000 t/m 2001	32 punten	28 punten
1998 t/m 1999	22 punten	15 punten
1992 t/m 1997	22 punten	11 punten
1984 t/m 1991	14 punten	11 punten
1979 t/m 1983	8 punten	5 punten
1977 t/m 1978	4 punten	1 punt
1976 of ouder	0 punten	0 punten

In de gevallen waarin een energieprestatievergoeding als bedoeld in [artikel 237 van boek 7 van het Burgerlijk Wetboek](#) is overeengekomen, wordt het volgende aantal punten toegekend:

Eengezinswoning	Meergezinswoning**
32	28

\*\* voor de energieprestatie wordt de duplexwoning gewaardeerd als meergezinswoning

B

In Bijlage I, onder A, onderdeel 4, wordt “als bedoeld in artikel 5.2 van het Bouwbesluit 2012” vervangen door “als bedoeld in artikel 4.149 van het Besluit bouwwerken leefomgeving”.

C

In de Toelichting behorende bij Bijlage I, onder A, komt rubriek 4. Energieprestatie te luiden:

#### 4. Energieprestatie

De huurcommissie kan afwijken van de aangegeven puntenwaardering voor de energieprestatie horend bij een beter energielabel dan A. Een dergelijke afwijking is uitsluitend mogelijk indien de gemaakte kosten om deze energieprestatie te bereiken, aanmerkelijk afwijken van hetgeen als gangbaar wordt beschouwd, of indien de energieprestatie aanmerkelijk beter is dan hetgeen als gangbaar bij een energielabel A wordt beschouwd.

Daar waar een geldig energielabel ontbreekt of een geldige energie-index, wordt volstaan met de waardering van de energieprestatie die een woning geacht wordt minimaal te realiseren op grond van de in het bouwjaar vigerende bouwnormen. Daardoor leidt het niet aanwezig zijn van een energielabel of energie-index tot een lager aantal punten dan wanneer zo'n energielabel of energie-index wel is verstrekt. Immers, het waarden van de energieprestatie uitgaande van het bouwjaar van de woning houdt geen rekening met het feit dat de energieprestatie van veel woningen door het treffen van energiebesparende voorzieningen in de loop der tijd verbetert. Die verbeteringen komen in een energielabel wel tot uitdrukking.

#### Artikel III

Het **Besluit vermindering verhuurderheffing** wordt als volgt gewijzigd:

A

Artikel 1 wordt als volgt gewijzigd:

1. de begripsbepaling van “Energie-index” vervalt.
2. in de alfabetische volgorde wordt een begripsbepaling ingevoegd, luidende:

*energielabelklasse*: energielabelklasse uitgedrukt in een letter of lettercombinatie als bedoeld in artikel 2.1, achtste lid, van het Besluit energieprestatie gebouwen;

B

In artikel 1 komt de begripsbepaling van “energielabelklasse” te luiden:

*energielabelklasse*: energielabelklasse uitgedrukt in een letter of lettercombinatie als bedoeld in artikel 6.29, derde lid, van het Besluit bouwwerken leefomgeving;

C

Artikel 4 komt te luiden:

#### **Artikel 4**

1. Een verduurzaming van categorie 1 als bedoeld in artikel 1.11, eerste lid, onderdeel k, van de wet, is de verduurzaming van de huurwoning met een energielabelklasse G naar een energielabelklasse beter dan A++.
2. Een verduurzaming van categorie 2 als bedoeld in artikel 1.11, eerste lid, onderdeel l, van de wet, is de verduurzaming van de huurwoning:
  - a. met een energielabelklasse G naar een energielabelklasse A+ of beter;
  - b. met een energielabelklasse F naar een energielabelklasse A++ of beter; of
  - c. met een energielabelklasse E of F naar een energielabelklasse beter dan A++.
3. Een verduurzaming van categorie 3 als bedoeld in artikel 1.11, eerste lid, onderdeel m, van de wet, is de verduurzaming van de huurwoning:
  - a. met een energielabelklasse G naar een energielabelklasse B of beter;
  - b. met een energielabelklasse F naar een energielabelklasse A of beter;
  - c. met een energielabelklasse E of F naar een energielabelklasse A+ of beter;
  - d. met een energielabelklasse D of E naar een energielabelklasse A++ of beter; of
  - e. met een energielabelklasse C of D naar een energielabelklasse beter dan A++.
4. Een verduurzaming van categorie 4 als bedoeld in artikel 1.11, eerste lid, onderdeel n, van de wet, is een verduurzaming van de huurwoning:
  - a. met een energielabelklasse E of F naar een energielabelklasse B of beter;
  - b. met een energielabelklasse D of E naar een energielabelklasse A of beter;
  - c. met een energielabelklasse C of D naar een energielabelklasse A+ of beter;
  - d. met een energielabelklasse B of C naar een energielabelklasse A++ of beter; of
  - e. met energielabelklasse A naar een energielabelklasse beter dan A++.

D

Na het opschrift van Hoofdstuk 4. Slotbepalingen wordt een artikel ingevoegd, luidende:

#### **Artikel 4a**

Een verduurzaming als bedoeld in artikel 1.11, eerste lid, onderdelen k, l, m of n, van de wet, waarvoor een voorlopige investeringsverklaring is afgegeven voor 1 januari 2020, wordt beoordeeld overeenkomstig artikel 4 zoals dat luidde op 31 december 2019.

#### **Artikel IV**

Het **Bouwbesluit 2012** wordt als volgt gewijzigd:

A

Artikel 5.11 wordt als volgt gewijzigd:

1. In het eerste lid wordt "met een energie-index van 1,3 of beter" vervangen door "met een minimumwaarde voor primair fossiel energiegebruik van 235 kWh/m<sup>2</sup>.jr, bepaald volgens NTA 8800".
2. Het vijfde lid wordt als volgt gewijzigd:
  - a. in de eerste zin, wordt "energie-index" vervangen door "minimumwaarde voor primair fossiel energiegebruik".
  - b. in de tweede zin wordt "energie-index" vervangen door "waarde voor primair fossiel energiegebruik".

B

Aan artikel 9.2 wordt een lid toegevoegd, luidende:

13. Artikel 5.11, eerste lid, is niet van toepassing op een kantoorgebouw met een geldig energielabel als bedoeld in artikel 2.1 van het Besluit energieprestatie gebouwen zoals dat gold op 30 juni 2020, met een energie-index van 1,3 of beter.

## **Artikel V**

Het **Besluit bouwwerken leefomgeving** wordt als volgt gewijzigd:

A

Artikel 3.87 wordt als volgt gewijzigd:

1. In het eerste lid wordt "met een energie-index van 1,3 of beter" vervangen door "met een minimumwaarde voor primair fossiel energiegebruik van 235 kWh/m<sup>2</sup>.jr, bepaald volgens NTA 8800".
2. Het vijfde lid wordt als volgt gewijzigd:
  - a. in de eerste zin, wordt "energie-index" vervangen door "minimumwaarde voor primair fossiel energiegebruik".
  - b. in de tweede zin wordt "energie-index" vervangen door "waarde voor primair fossiel energiegebruik".

B

Na artikel 3.87 wordt een artikel toegevoegd, luidende:

### **Artikel 3.87a**

Artikel 3.87a, eerste lid, is niet van toepassing op een kantoorgebouw met een geldig energielabel als bedoeld in artikel 2.1 van het Besluit energieprestatie gebouwen zoals dat gold op 30 juni 2020, met een energie-index van 1,3 of beter.

## **Artikel VI**

Dit besluit treedt in werking op een bij koninklijk besluit te bepalen tijdstip, dat voor de verschillende artikelen of onderdelen daarvan verschillend kan worden vastgesteld.

Lasten en bevelen dat dit besluit met de daarbij behorende nota van toelichting in het Staatsblad zal worden geplaatst.

De minister van Binnenlandse Zaken en Koninkrijksrelaties,

Drs. K.H. Ollongren

CONCEPT

## Nota van toelichting

### Algemeen deel

#### 1. Inleiding

Met ingang van 1 juli 2020 worden de huidige bepalingsmethoden voor het meten van de energieprestatie van gebouwen vervangen door een nieuwe methode, de zogenoemde NTA 8800. Tegelijkertijd wordt de wijze waarop de energieprestatie ten behoeve van het energielabel wordt uitgedrukt, gewijzigd van de dimensieloze indicator Energie-Index (EI) naar de nieuwe indicator primair fossiel energiegebruik, uitgedrukt in kWh/m<sup>2</sup> per jaar. Tevens worden op ditzelfde moment, 1 juli 2020, eisen ten aanzien van bijna energie-neutrale nieuwbouw (BENG) ingevoerd. Deze ontwikkelingen vloeien voort uit de herziene richtlijn energieprestatie gebouwen, hierna ook herziene richtlijn of EPBD (Energy Performance of Buildings Directive, richtlijn 2018/844/EU van het Europees Parlement en de Raad van 30 mei 2018 tot wijziging van Richtlijn 2010/31/EU betreffende de energieprestatie van gebouwen richtlijn 2018/844/EU). BENG vloeit voort uit de richtlijn 2010/31/EU van het Europees Parlement en de Raad van 19 mei 2010 betreffende de energieprestatie van gebouwen (PbEU L 153/13).

De wijziging van regelgeving voor de aanwijzing van de NTA 8800 als nieuwe bepalingsmethode voor de energieprestatie van gebouwen en aanwijzing van de nieuwbouweisen vanwege BENG is reeds in gang gezet (Kamerstukken II 2018-19, 30196, nr. 651 (bijlage)). Met de voorliggende wijziging wordt regelgeving aangepast die is gericht op bestaande gebouwen en wordt geraakt door de invoering van de nieuwe bepalingsmethode (NTA 8800) en energieprestatie-indicator (kWh/m<sup>2</sup>.jaar). Gelet op de hiervoor genoemde herzieningen van de richtlijn energieprestatie gebouwen is het noodzakelijk om de voorliggende regelgeving ook per 1 juli 2020 te wijzigen om te voorkomen dat er ongewild twee systemen ontstaan (nieuwbouw en bestaande bouw). Ook verhindert dit wijzigingsbesluit dat er in regelgeving verwezen wordt naar bepalingsmethoden en indicatoren die gedateerd of niet meer geldig zijn.

De voorliggende wijziging heeft geen directe relatie met het Klimaatakkoord. In het Klimaatakkoord wordt weliswaar de aanstaande invoering van de energieprestatie-indicator in kWh/m<sup>2</sup>.jr genoemd, maar deze wijziging betreft niet het uitvoeren van afspraken uit het Klimaatakkoord. De wijziging heeft enkel betrekking op de consequenties van de invoering van de nieuwe bepalingsmethode en indicator op bestaande regelingen, waarin gebruik wordt gemaakt van de huidige bepalingsmethoden. Wijzigingen die voortvloeien uit het Klimaatakkoord zullen met een separate wijziging worden vormgegeven.

#### 2. Hoofdpijnen van het besluit

Met de voorliggende wijziging worden de volgende besluiten aangepast:

- In het Besluit energieprestatievergoeding huur wordt de indicator voor de warmtebehoefte en worden de staffelgrenzen voor de energieprestatievergoeding technisch aangepast met gebruikmaking van de nieuwe bepalingsmethode. Deze wijzigingen hebben geen effect op reeds vastgestelde energieprestatievergoedingen;
- Het Besluit huurprijzen woonruimte wordt gewijzigd zodat huurwoningen, waarvan de energieprestatie vanaf 1 juli 2020 met de nieuwe bepalingsmethode is berekend, ook in aanmerking komen voor extra huurpunten op grond van de behaalde energieprestatie;
- In het Besluit vermindering verhuurderheffing worden de technische eisen, die verbonden zijn aan de toekenning van een heffingsvermindering, voor nieuwe aanvragen aangepast aan de nieuwe bepalingsmethode per 1 juli 2020. Daarnaast worden overgangsbepalingen opgenomen voor lopende aanvragen die op de huidige methode van de Energie-Index zijn gebaseerd;
- In het Bouwbesluit 2012 worden de technische eisen aan de label C-verplichting voor kantoren per 1 januari 2023 aangepast aan de nieuwe bepalingsmethode en indicator;

- Het Besluit bouwwerken leefomgeving, de opvolger van het Bouwbesluit 2012 onder de Omgevingswet, wordt ook aangepast in het kader van bovengenoemde label C-verplichting.

Het gaat om technische aanpassingen van bestaande regelgeving. Doel is om een soepele overgang tussen de huidige en de nieuwe bepalingmethode en energieprestatie-indicator te bewerkstelligen. Uitgangspunt is dat de wijzigingen zoveel mogelijk beleidsneutraal zullen uitpakken. De wijzigingen hebben bovendien vooral betrekking op nieuwe aanvragen en gevallen. Waar nodig zijn overgangsbepalingen gemaakt, bijvoorbeeld voor de afwikkeling van lopende toekenningen die nog op de huidige bepalingmethode zijn gebaseerd, zoals bij de vermindering verhuurderheffing.

### *2.1 De nieuwe bepalingmethode NTA 8800 en de inijking van energielabelklassen*

De NTA 8800 is de nieuwe bepalingmethode voor de energieprestatie van gebouwen. Deze bepalingmethode is opgenomen in het Besluit houdende wijziging van het Bouwbesluit 2012 en enkele andere besluiten inzake bijna energie-neutrale nieuwbouw (BENG) en vervangt per 1 juli 2020 de drie huidige bepalingmethoden, te weten NEN 7120, het zogenoemde Nader Voorschrift in combinatie met NEN 7120, en ISSO 75.3 (Kamerstukken II 2018-19, 30196, nr. 651 (bijlage)). Met de invoering van de NTA 8800 vervallen ook de verwijzingen naar NEN 1068. De inhoud van deze norm is geactualiseerd op basis van recente Europese normen en daarna verwerkt in de NTA 8800. Vanwege de NTA 8800 worden de indicatoren Energie Prestatie Coëfficiënt (EPC) en Energie-Index (EI) vervangen door indicatoren van het energiegebruik per vierkante meter per jaar (kWh/m<sup>2</sup>.jr). De NTA 8800 bevat niet de eisen aan de energieprestatie, maar is een bepalingmethode waarmee kan worden vastgesteld of aan bepaalde eisen is voldaan. De NTA 8800 is gratis beschikbaar via NEN.nl.

Energielabels voor gebouwen bevatten een energieprestatie-indicator. Momenteel is dit een letter of lettercombinatie, die gebaseerd is op de Energie-Index (EI). Aan de hand van een zogenoemde inijkingstabel is door middel van de klassengrenzen af te lezen welke labelletter bij een bepaalde EI hoort. De herziene EPBD schrijft voor dat de energieprestatie op het energielabel uitgedrukt wordt in een indicator van het primair energiegebruik in kWh/m<sup>2</sup> per jaar. Een labelletter gekoppeld aan de dimensieloze EI voldoet daar niet aan. Door de overgang naar de nieuwe bepalingmethode NTA 8800 per 1 juli 2020 kan de vereiste indicator in kWh/m<sup>2</sup>.jr wel worden berekend. Als gevolg van deze veranderingen moeten de inijkingstabellen voor de labelletters opnieuw bepaald worden.

Het opnieuw bepalen van de labelklassen kan op verschillende manieren. In twee onderzoeken, de een voor woningen<sup>1</sup>, de ander voor utiliteitsgebouwen<sup>2</sup>, zijn verschillende varianten uitgewerkt. Per variant is bekeken hoe de verdeling van de bouwvoorraad over de verschillende labelklassen eruit komt te zien. Uit het onderzoek blijkt dat de varianten grofweg in twee categorieën zijn te verdelen: een categorie met varianten waarbij de verdeling over de labelklassen zoveel mogelijk gelijk blijft en een categorie met varianten waarbij de ijkpunten worden aangepast naar de huidige energetische staat van de woningmarkt, waardoor veel gebouwen in een lagere labelklasse terecht komen ten opzichte van de huidige methode.

In de voorliggende wijziging is de variant uitgewerkt, waarbij de verdeling over de verschillende labelklassen gemiddeld gelijk blijft. Daardoor blijven zoveel mogelijk gebouwen in dezelfde labelklasse. Het uitgangspunt is namelijk een zuiver technische en zoveel mogelijk beleidsneutrale overgang. Toch zullen sommige gebouwen met de NTA 8800 een betere of slechtere labelletter krijgen, dan met de oude bepalingmethode. Bij woningen behoudt 53% dezelfde labelletter, 38% verschuift naar één labelklasse beter of slechter. In totaal wijkt dus 91% van de woningen hooguit één labelklasse af. Bij utiliteitsgebouwen behoudt 55% dezelfde labelletter, 11% verschuift naar

---

<sup>1</sup> Rapport 'Inijking energielabels woningen' van INNAX Bouwkundig adviseurs B.V., 2019. Te vinden op: <https://www.rijksoverheid.nl/documenten/publicaties/2019/10/04/advies-inijking-labelklassen-energielabel-op-basis-van-nta-8800-woningbouw-en-utiliteitsbouw>

<sup>2</sup> Rapport 'Inijking energielabels utiliteitsgebouwen' van W/E adviseurs, 2019. Te vinden op: <https://www.rijksoverheid.nl/documenten/publicaties/2019/10/04/advies-inijking-labelklassen-energielabel-op-basis-van-nta-8800-woningbouw-en-utiliteitsbouw>



één labelklasse beter en 13% verschuift naar één labelklasse slechter. In totaal wijkt dus 79% hooguit één labelklasse af.

Dat er toch verschuivingen optreden is niet te voorkomen. Er wordt overgestapt van een dimensieloze indicator (EI), waarin verschillende correctiefactoren waren opgenomen, naar een indicator in kWh/m<sup>2</sup>.jr. De verschuivingen hebben verschillende oorzaken, maar hebben met name te maken met de toegenomen invloed van de geometrie van het gebouw op de uitkomst en met de actualisatie van de primaire energiefactor (PEF) voor elektriciteit. Met de geometrie van het gebouw wordt in dit verband de verhouding tussen de verliesoppervlakte van de schil (gevels, dak en vloer) en de gebruiksoppervlakte (vloeren) verstaan, ook wel de compactheid van het gebouw. Ter illustratie: in een rijtje met identieke woningen, zal de hoekwoning een slechtere energieprestatie krijgen, doordat deze meer verliesoppervlakte heeft (namelijk een zijgevel) dan de tussenwoning. De woning verliest meer energie door deze extra buitengevel en heeft dus naar verwachting een hoger primair fossiel energiegebruik.

Bij woningen is ervoor gekozen om extra labelklassen toe te voegen om nieuwbouw en zeer energiezuinige woningen beter te kunnen onderscheiden. De grenzen van de labelklassen voor utiliteitsbouw zijn per gebruiksfunctie bepaald, waardoor er per gebruiksfunctie een aparte inijkingstabel is. Hiervoor is gekozen, omdat het energiegebruik tussen de verschillende functies sterk uiteenloopt. Indien er wel voor één inijkingstabel was gekozen, zouden bepaalde gebruiksfuncties (zoals kantoren) altijd goed scoren, terwijl andere (zoals zorg met bed) niet uit de lagere labelklassen zouden kunnen komen. Met een inijkingstabel per gebruiksfunctie wordt dit voorkomen. Een utiliteitsgebouw met meer dan één gebruiksfunctie krijgt een eigen inijkingstabel. Deze tabel komt tot stand door het naar oppervlakte gewogen gemiddelde van de inijkingstabellen van de gebruiksfuncties in dat gebouw. Stel dat de oppervlakte van een gebouw voor 80% een kantoorfunctie heeft en voor 20% een bijeenkomstfunctie, dan krijgt deze een inijkingstabel met waarden die voor 80% die van kantoor zijn en voor 20% die van bijeenkomst.

In de voorliggende wijziging wordt aangesloten bij de nieuwe klassenindeling op basis van de NTA 8800 voor woningen en kantoren. Deze zal gelijk met de invoering van de NTA 8800 ingaan op 1 juli 2020. De klassenindeling van de energielabels voor woningen en kantoren worden in tabel 1 en 2.a weergegeven. Tabel 2.a en 2.b tonen ook de indelingen voor de overige utiliteitsfuncties. De nieuwe klassenindeling zal op een later moment uitgebreid worden toegelicht bij de wijziging van de desbetreffende regelgeving.

**Tabel 1: Klassenindeling energielabel woningen kWh/m<sup>2</sup>.jr**

A++++	Primair fossiel energiegebruik ≤ 0
A+++	0 < Primair fossiel energiegebruik ≤ 50
A++	50 < Primair fossiel energiegebruik ≤ 80
A+	80 < Primair fossiel energiegebruik ≤ 110
A	110 < Primair fossiel energiegebruik ≤ 165
B	165 < Primair fossiel energiegebruik ≤ 195
C	195 < Primair fossiel energiegebruik ≤ 255
D	255 < Primair fossiel energiegebruik ≤ 300
E	300 < Primair fossiel energiegebruik ≤ 345
F	345 < Primair fossiel energiegebruik ≤ 390
G	Primair fossiel energiegebruik > 390

**Tabel 2.a: Klassenindeling energielabel utiliteitsgebouwen (gebruiksfuncties 1 t/m 5) kWh/m<sup>2</sup>.jr (Pfe = Primair fossiel energiegebruik)**

	1. kantoor	2. bijeenkomst zonder kinderdagverblijf	3. bijeenkomst met kinderdagverblijf	4. onderwijs	5. zorg zonder bed
A++++	Pfe ≤ 0	Pfe ≤ 0	Pfe ≤ 0	Pfe ≤ 0	Pfe ≤ 0
A+++	0 < Pfe ≤ 40	0 < Pfe ≤ 55	0 < Pfe ≤ 65	0 < Pfe ≤ 55	0 < Pfe ≤ 50

A+++	40 < P <sub>fe</sub> ≤ 90	55 < P <sub>fe</sub> ≤ 115	65 < P <sub>fe</sub> ≤ 140	55 < P <sub>fe</sub> ≤ 125	50 < P <sub>fe</sub> ≤ 105
A++	90 < P <sub>fe</sub> ≤ 140	115 < P <sub>fe</sub> ≤ 175	140 < P <sub>fe</sub> ≤ 215	125 < P <sub>fe</sub> ≤ 190	105 < P <sub>fe</sub> ≤ 165
A+	140 < P <sub>fe</sub> ≤ 160	175 < P <sub>fe</sub> ≤ 205	215 < P <sub>fe</sub> ≤ 245	190 < P <sub>fe</sub> ≤ 220	165 < P <sub>fe</sub> ≤ 190
A	160 < P <sub>fe</sub> ≤ 190	205 < P <sub>fe</sub> ≤ 240	245 < P <sub>fe</sub> ≤ 290	220 < P <sub>fe</sub> ≤ 255	190 < P <sub>fe</sub> ≤ 220
B	190 < P <sub>fe</sub> ≤ 205	240 < P <sub>fe</sub> ≤ 260	290 < P <sub>fe</sub> ≤ 315	255 < P <sub>fe</sub> ≤ 280	220 < P <sub>fe</sub> ≤ 240
C	205 < P <sub>fe</sub> ≤ 235	260 < P <sub>fe</sub> ≤ 295	315 < P <sub>fe</sub> ≤ 355	280 < P <sub>fe</sub> ≤ 320	240 < P <sub>fe</sub> ≤ 275
D	235 < P <sub>fe</sub> ≤ 260	295 < P <sub>fe</sub> ≤ 330	355 < P <sub>fe</sub> ≤ 395	320 < P <sub>fe</sub> ≤ 355	275 < P <sub>fe</sub> ≤ 305
E	260 < P <sub>fe</sub> ≤ 290	330 < P <sub>fe</sub> ≤ 365	395 < P <sub>fe</sub> ≤ 440	355 < P <sub>fe</sub> ≤ 390	305 < P <sub>fe</sub> ≤ 335
F	290 < P <sub>fe</sub> ≤ 315	365 < P <sub>fe</sub> ≤ 400	440 < P <sub>fe</sub> ≤ 480	390 < P <sub>fe</sub> ≤ 430	335 < P <sub>fe</sub> ≤ 365
G	P <sub>fe</sub> > 315	P <sub>fe</sub> > 400	P <sub>fe</sub> > 480	P <sub>fe</sub> > 430	P <sub>fe</sub> > 365

**Tabel 2.b: Klassenindeling energielabel utiliteitsgebouwen (gebruiksfuncties 6 t/m 10) kWh/m<sup>2</sup>.jr (P<sub>fe</sub> = Primair fossiel energiegebruik)**

	6. zorg met bed	7. winkel	8. sport	9. logies	10. cel
A++++	P <sub>fe</sub> ≤ 0	P <sub>fe</sub> ≤ 0	P <sub>fe</sub> ≤ 0	P <sub>fe</sub> ≤ 0	P <sub>fe</sub> ≤ 0
A++++	0 < P <sub>fe</sub> ≤ 105	0 < P <sub>fe</sub> ≤ 65	0 < P <sub>fe</sub> ≤ 40	0 < P <sub>fe</sub> ≤ 55	0 < P <sub>fe</sub> ≤ 60
A+++	105 < P <sub>fe</sub> ≤ 225	65 < P <sub>fe</sub> ≤ 140	40 < P <sub>fe</sub> ≤ 85	55 < P <sub>fe</sub> ≤ 115	60 < P <sub>fe</sub> ≤ 135
A++	225 < P <sub>fe</sub> ≤ 345	140 < P <sub>fe</sub> ≤ 215	85 < P <sub>fe</sub> ≤ 130	115 < P <sub>fe</sub> ≤ 180	135 < P <sub>fe</sub> ≤ 205
A+	345 < P <sub>fe</sub> ≤ 400	215 < P <sub>fe</sub> ≤ 245	130 < P <sub>fe</sub> ≤ 150	180 < P <sub>fe</sub> ≤ 205	205 < P <sub>fe</sub> ≤ 235
A	400 < P <sub>fe</sub> ≤ 470	245 < P <sub>fe</sub> ≤ 285	150 < P <sub>fe</sub> ≤ 180	205 < P <sub>fe</sub> ≤ 240	235 < P <sub>fe</sub> ≤ 275
B	470 < P <sub>fe</sub> ≤ 515	285 < P <sub>fe</sub> ≤ 315	180 < P <sub>fe</sub> ≤ 195	240 < P <sub>fe</sub> ≤ 265	275 < P <sub>fe</sub> ≤ 300
C	515 < P <sub>fe</sub> ≤ 580	315 < P <sub>fe</sub> ≤ 355	195 < P <sub>fe</sub> ≤ 220	265 < P <sub>fe</sub> ≤ 300	300 < P <sub>fe</sub> ≤ 340
D	580 < P <sub>fe</sub> ≤ 645	355 < P <sub>fe</sub> ≤ 395	220 < P <sub>fe</sub> ≤ 245	300 < P <sub>fe</sub> ≤ 335	340 < P <sub>fe</sub> ≤ 380
E	645 < P <sub>fe</sub> ≤ 715	395 < P <sub>fe</sub> ≤ 440	245 < P <sub>fe</sub> ≤ 270	335 < P <sub>fe</sub> ≤ 370	380 < P <sub>fe</sub> ≤ 420
F	715 < P <sub>fe</sub> ≤ 780	440 < P <sub>fe</sub> ≤ 480	270 < P <sub>fe</sub> ≤ 295	370 < P <sub>fe</sub> ≤ 405	420 < P <sub>fe</sub> ≤ 460
G	P <sub>fe</sub> > 780	P <sub>fe</sub> > 480	P <sub>fe</sub> > 295	P <sub>fe</sub> > 405	P <sub>fe</sub> > 460

### 3. Verhouding tot hoger en ander recht

#### 3.1 Verhouding tot de herziene richtlijn energieprestatie van gebouwen (EPBD)

De voorliggende wijziging past vier besluiten aan. Het gaat om nationaal beleid ter stimulering van de verduurzaming van de gebouwde omgeving. In de besluiten wordt gebruik gemaakt van energielabels en/of de bepalingsmethode voor de energieprestatie. Aan het energielabel en de bepalingsmethode stelt de (herziene) EPBD eisen. Met de introductie van de NTA 8800 en de aanpassing van het energielabel wordt aan deze Europese verplichting voldaan. De vier besluiten, die niet gebonden zijn aan de EPBD, maar wel afhankelijk zijn van het energielabel en de bepalingsmethode, moeten mee in deze aanpassing.

#### 3.2 Aanpassing van het vereenvoudigd energielabel (Regeling energieprestatie gebouwen)

Naast de twee inijkingsstudies, voor woningen en utiliteitsgebouwen, is er een studie gedaan naar het op de NTA 8800 aanpassen van de methodiek van het vereenvoudigd energielabel (VEL). Het VEL moet volgens de herziening van de EPBD ook de indicator in kWh/m<sup>2</sup>.jr gaan bevatten. Uit de studie is naar voren gekomen dat het VEL door toepassing van de NTA 8800 minder nauwkeurig wordt. Dit heeft te maken met het feit dat voor het vaststellen van het aantal kWh/m<sup>2</sup> de geometrie van de woning nauwkeurig moet worden opgemeten. Dit is complex en tijdrovend voor een woningeigenaar en controle op afstand van deze gegevens is niet mogelijk. Uit het onderzoek blijkt dat een onnauwkeurige meting al gauw een labelletter verschil kan veroorzaken. Naast de geometrie dient er ten opzichte van het huidige VEL een groter aantal woningkenmerken ingevoerd te worden. Dit vraagt om het vaststellen door een expert en betekent dat de systematiek van het VEL niet langer toepasbaar is. Het VEL zal daarom vanaf 1 juli 2020 niet meer aan te vragen zijn. Alle energielabels worden vanaf die datum door een adviseur bepaald. De

Tweede Kamer is hierover eerder per brief geïnformeerd<sup>3</sup>. Het systeem van het VEL wordt aangepast door een wijziging van de Regeling energieprestatie gebouwen en is daarom geen onderdeel van onderhavige wijziging.

### *3.3 Aanpassing andere ministeriële regelingen*

Naast de Regeling energieprestatie gebouwen worden enkele andere ministeriële regelingen aangepast. Dit zijn kleine wijzigingen als gevolg van de nieuwe bepalingsmethode en energieprestatie-indicator. Het gaat om twee onderliggende regelingen van de besluiten die met deze wijziging worden aangepast, namelijk de Regeling vermindering verhuurderheffing en de Regeling energieprestatievergoeding huur. Daarnaast zijn aanpassingen nodig van de Subsidieregeling energiebesparing Eigen Huis en de Stimuleringsregeling energieprestatie huursector.

### *3.4 Aanpassing aan het stelsel van de Omgevingswet*

Per 1 januari 2021 zal naar verwachting het stelsel van de Omgevingswet in werking treden. Het stelsel voorziet onder meer in de intrekking van het Bouwbesluit 2012 en het Besluit energieprestatie van gebouwen. De regels uit beide besluiten worden opgenomen in het nieuwe Besluit bouwwerken leefomgeving. In dit wijzigingsbesluit zijn daarom ook wijzigingen opgenomen voor het Besluit bouwwerken leefomgeving, en zijn de verwijzingen naar het Bouwbesluit 2012 en het Besluit energieprestatie gebouwen omgezet naar verwijzingen naar het Besluit bouwwerken leefomgeving. Deze wijzigingen zullen pas in werking treden wanneer het stelsel van de Omgevingswet in werking treedt.

## **4. Uitvoering, toezicht en handhaving**

Uitvoering van de regels rondom de registratie en generatie van energielabels wordt gedaan door de Rijksdienst voor Ondernemend Nederland (RVO). De overgangsbepalingen in het Besluit vermindering verhuurderheffing waarbij de Energie-Index (EI) gebruikt moet worden voor de afhandeling van de lopende bijdragen (de definitieve investeringsverklaringen) zal niet de reguliere omgang met energielabels doorkruisen. Registratie van EI's bij RVO blijft weliswaar mogelijk na 1 juli 2020, maar dat is exclusief ten behoeve van de vaststelling van bijdragen en subsidies. Deze EI's zijn niet zichtbaar voor derden in registratiedatabase EP-online en zijn niet 10 jaar geldig. De registratie is uitsluitend bedoeld voor de vaststelling van de heffingsvermindering en andere subsidies, zoals de STEP. Verder is met leveranciers van softwarepakketten voor de berekening van de Energie-Index de afspraak gemaakt dat deze pakketten beschikbaar blijven na 1 juli 2020. De software wordt als het ware "bevroren" per 30 juni 2019 en blijft tot eind 2022 beschikbaar, specifiek voor de afhandeling van lopende subsidies zoals de STEP en de Heffingsvermindering Verduurzaming.

Dit besluit voorziet niet in wijzigingen in het toezicht en handhaving van de betrokken regelgeving.

## **5. Administratieve lasten en financiële gevolgen**

### *5.1 Regeldruk Besluit energieprestatievergoeding huur*

Het Besluit energieprestatievergoeding huur is met name van belang voor verhuurders die nul-op-de-meterwoningen verhuren met een energieprestatievergoeding in met een geregleerde huurprijs. Het merendeel van deze woningen wordt ontwikkeld en verhuurd door een aantal woningbouwcorporaties verenigd in Vereniging de Stroomversnelling.

Een voorwaarde om een energieprestatievergoeding in rekening te mogen brengen, is dat de warmtevraag aan bepaalde eisen voldoet. Dit besluit leidt ertoe dat die warmtevraag moet worden

---

<sup>3</sup> Kamerstukken II, 2018/19, 30196, nr. 667, zie ook de antwoorden gekregen op schriftelijke vragen over dit onderwerp: Kamerstukken II 2018/19, nr. 3938 (Aanhangsel van de handelingen)

bepaald met de NTA 8800. In technische zin kan dit ertoe leiden, dat er circa 10-20% minder duurzaam op de woning opgewekte energie nodig is. Dit betekent dat dit kan leiden tot maximaal 2 pv-panelen minder per woning. Gelet op de gebruikelijke kosten voor de pakketten van pv-installaties voor het betrokken type woningen komt dit neer op een besparing van circa €350 per woning. Gelet op door de Stroomversnelling verstrekte informatie, is de inschatting dat in 2020 in totaal 6.100 nul-op-de-meterwoningen zullen worden gerealiseerd. Dit betreft 2.500 woningen als gevolg van renovatie en 3.600 door nieuwbouw. De totale daarmee te realiseren besparing bedraagt dan €2.135.000.

### *5.2 Regeldruk Besluit huurprijzen woonruimte (Woningwaarderingstelsel)*

Voor woningverhuurders worden er geen structurele administratieve lasten voorzien bij de voorliggende wijziging<sup>4</sup>. De voorgestelde wijziging leidt er namelijk toe dat er gemiddeld geen wijzigingen optreden in de huurprijzen en daardoor niet in de regeldruk. Wel is het mogelijk dat er in een enkel geval wijzigingen optreden op individueel niveau. Enerzijds kan een lager puntenaantal ontstaan door een slechter energielabel. In een aantal gevallen kan dit leiden tot huurverlaging. Opmerking daarbij is dat dit alleen kan optreden indien de maximale huurprijs hierdoor lager wordt dan de feitelijke huurprijs. Gelet op de algemene huurprijsniveaus zal dit zich maar in geringe mate voordoen.

Anderzijds kan het nieuwe energielabel leiden tot meer punten waardoor een huurverlaging bij een individuele woning niet meer mogelijk is, of een huurverhoging wel, zij het gelimiteerd door de regelgeving omtrent de jaarlijkse huurprijsverhoging.

De eenmalige lasten worden ingeschat op bijna €2 mln. Deze lasten houden verband met kennisname van de nieuwe eisen, het voor de organisatie in kaart brengen van de gevolgen en het implementeren.

### *5.3 Regeldruk Besluit vermindering verhuurderheffing*

De administratieve lasten van de heffingsvermindering verduurzaming zijn oorspronkelijk gerapporteerd in de Memorie van Toelichting bij het Belastingplan 2019, Wijziging van enkele belastingwetten en enige andere wetten (Fiscale vergroeningsmaatregelen 2019)<sup>5</sup>. In de structurele situatie, waarin een budget van €104 mln per jaar beschikbaar is, stijgen de administratieve lasten voor verhuurders van €1,59 mln per jaar naar €1,72 mln per jaar. De stijging wordt veroorzaakt door de toename met 10% van de benodigde tijd voor woningopnames bij de nieuwe methode ten opzichte van de oude methode.<sup>6</sup>

### *5.4 Regeldruk Bouwbesluit 2012*

De structurele administratieve lasten bij de wijziging van het Bouwbesluit ten aanzien van de norm voor kantoren in 2023 bedragen zo'n €153.000 voor bedrijven en €13.000 voor de overheid<sup>7</sup>. Deze lasten worden veroorzaakt door een langere opnametijd van 8-10% voor kantoren. De eenmalige lasten zijn negatief.

De nieuwe bepalingsmethode heeft als effect dat het bestaande label kan verbeteren of verslechteren. Kantoren die bijvoorbeeld in de huidige situatie een label C hebben, kunnen door de nieuwe bepalingsmethode naar een label D of een label B gaan. Bij verschuiving naar label D moet het kantoor worden aangepast en moeten eenmalige investeringskosten gemaakt worden. Andersom, als een kantoor met label D verschuift naar label C is geen aanpassing meer nodig en vervalt de investering. Het effect van de nieuwe bepalingsmethode op de investeringskosten is doorgerekend voor alle kantoorgebouwen. Het resultaat is dat voor bedrijven de eenmalige

---

<sup>4</sup> Rapport 'Lastenonderzoek implementatie nieuwe bepalingsmethode en indicator energielabel' van Sira Consulting B.V., 2019.

<sup>5</sup> Kamerstukken II 2018/19, 35029, nr. 3

<sup>6</sup> Rapport 'Invoertijd 82.1 en 75.1 methode 2020 – Consequenties voor opnametijd nieuwe opnameprotocollen Energielabels bestaande bouw' van Breuers & Cobelens, 2019.

<sup>7</sup> Rapport 'Lastenonderzoek implementatie nieuwe bepalingsmethode en indicator energielabel' van Sira Consulting B.V., 2019.

investeringskosten verminderen met €30,3 mln en met €2,3 mln voor de overheid. In totaal een eenmalige lastenverlichting van €32,6 mln.

## **6. Advies, consultatie en notificatie**

### *6.1 Begeleidingscommissie Inijking Energielabels*

Ter begeleiding van de totstandkoming van de nieuwe labelklassen is de begeleidingscommissie Inijking Energielabels in het leven geroepen. De begeleidingscommissie Inijking Energielabels is betrokken geweest bij de inijkingsstudies betreffende woningen en utiliteitsgebouwen. Deze commissie bestond uit vertegenwoordigers van particuliere huiseigenaren, huurders, woningcorporaties, eigenaren van utiliteitsgebouwen en specifieke gebouweigenaren zoals het Rijksvastgoedbedrijf. Uit deze begeleidingscommissie kwam in sterke mate de wens naar voren om te komen tot een wijziging zoals vormgegeven met onderhavig ontwerpbesluit. Vanuit de huurders, vertegenwoordigd door de Woonbond, kwam de wens naar voren naar een meer inhoudelijke wijziging; een wijziging meer gebaseerd op woonlasten. Een dergelijke wijziging zal worden gezien bij de regelgeving ter uitwerking van het Klimaatakkoord.

In september 2019 is door de Rijksdienst voor Ondernemend Nederland op basis van de inbreng van de begeleidingscommissie een advies uitgebracht ten aanzien van de wijze van inijking<sup>8</sup>. Dit advies is opgevolgd. De enige aanpassing ten opzichte van het advies is het toevoegen van een extra labelklasse bij woningen om nieuwbouw en zeer zuinige woningen beter te kunnen onderscheiden.

### *6.2 Code interbestuurlijke verhoudingen*

Dit besluit raakt niet aan de taken of bevoegdheden van decentrale overheden, en is daarom niet voorgelegd voor consultatie in het kader van de Code interbestuurlijke verhoudingen.

### *6.3 MKB-toets*

Bij de totstandkoming van het besluit heeft geen MKB-toets plaats gevonden, omdat er nauwelijks regeldrukeffecten worden verwacht voor het MKB<sup>9</sup>. Voor zover deze er wel zijn gaat het om een verlaging van de regeldruk (bij de label C-verplichting van kantoren) of houdt het effect verband met de verandering in wijze waarop het energielabel wordt vastgesteld. Het vaststellen van het energielabel hangt samen met dit wijzigingsbesluit, maar is er geen onderdeel van; de energielabelsystematiek wordt aangepast door een later te volgen wijziging van de Regeling energieprestatie gebouwen. Als een MKB-toets gepast is zal deze plaatsvinden bij het opstellen van de wijziging van de Regeling energieprestatie gebouwen.

### *6.4 Internetconsultatie*

Deze paragraaf wordt nader ingevuld na de consultatieperiode.

### *6.5 Advisering Adviescollege Toetsing Regeldruk*

Deze paragraaf wordt nader ingevuld na de consultatieperiode.

### *6.6 Advisering huurcommissie*

Deze paragraaf wordt nader ingevuld na de consultatieperiode.

### *6.7 Technische notificatie*

Deze paragraaf wordt nader ingevuld na de technische consultatie.

---

<sup>8</sup> 'Advies inijking labelklassen energielabel op basis van NTA 8800, woningbouw en utiliteitsbouw' van de Rijksdienst voor Ondernemend Nederland, 2019.

<sup>9</sup> Kamerstukken 2018/19, 32637, nr. 360 (Kamerbrief evaluatie pilots MKB-toets)

## 7. Overgangsrecht en inwerkingtreding

Het besluit voorziet in de mogelijkheid om de verschillende onderdelen van dit besluit op verschillende momenten in werking te laten treden. De inwerkingtreding kent geen vaste datum, maar geschiedt per koninklijk besluit. De wijzigingen gaan naar verwachting grotendeels in per 1 juli 2020, tegelijk met het Besluit houdende wijziging van het Bouwbesluit 2012 en enkele andere besluiten inzake bijna energie-neutrale nieuwbouw (BENG). Uitzondering zijn de wijzigingen die samenhangen met de inwerkingtreding van het Besluit bouwwerken leefomgeving en het stelsel van de Omgevingswet, die naar verwachting per 1 januari 2021 in werking treden. In beide gevallen wordt aangesloten bij het systeem van vaste verandermomenten.

### Artikelsgewijs deel

#### *Artikel I (wijziging Besluit energieprestatievergoeding huur)*

In het Besluit energieprestatievergoeding huur zijn de grenzen van de warmtevraag voor het bepalen van de energieprestatievergoeding voor de huurwoning aangepast. Voorheen werden deze grenzen bepaald volgens de methodiek, bedoeld in BRL 9500, deel 00, zoals vastgesteld op 31 augustus 2011, en deel 05, zoals vastgesteld op 23 juni 2016 (hierna: BRL 9500). Daarbij was een warmtevraag van 50kWh/m<sup>2</sup>, bepaald volgens BRL 9500, per jaar afdoende om een energieprestatievergoeding overeen te komen, mits aan de andere eisen werd voldaan. Met de invoering van de NTA 8800 detailmethode is deze grens verlegd naar 41 kWh/m<sup>2</sup> per jaar. Voorts zijn ook de grenzen die de hoogte van de energieprestatievergoeding bepalen, deels aangepast. Deze aanpassingen zijn zoveel mogelijk beleidsneutraal. Dat wil zeggen dat in het theoretische geval dat voor eenzelfde woning de warmtevraag via de BRL 9500 en via de NTA 8800 detailmethode zou worden bepaald, de kans zo groot mogelijk is gehouden dat dezelfde maximale energieprestatievergoeding zou gelden.

Voor de goede orde wordt opgemerkt dat deze wijziging niet geldt voor woningen waarvoor reeds een energieprestatievergoeding is overeengekomen en de warmtevraag reeds is bepaald via de BRL 9500. Voor woningen waarvoor eerder een energieprestatievergoeding is overeengekomen, hoeft de warmtevraag niet opnieuw, met behulp van de NTA 8800 detailmethode, te worden bepaald.

#### *Artikel II (wijziging Besluit huurprijzen woonruimte)*

##### *Onderdeel A*

Voor de inwerkingtreding van onderhavig besluit leidde de bepaling om de energieprestatie van een gebouw te bepalen tot de energie-index, een dimensieloos getal. Het woningwaarderingssysteem verbond daaraan vervolgens een aantal punten. Zoals is toegelicht in het algemeen deel van deze nota van toelichting zal de energie-index als instrument vervallen, en vervangen worden door een systematiek met een energieprestatie-indicator uitgedrukt in kWh/(m<sup>2</sup> per jaar). In dit wijzigingsbesluit wordt de koppeling tussen de energieprestatie van gebouwen en het woningwaarderingssysteem aangepast op die nieuwe systematiek. Hiertoe is technische wijziging van het woningwaarderingssysteem gedaan in het Besluit huurprijzen woonruimte. Deze wijziging zal naar verwachting op 1 juli 2020 in werking treden.

Bij het opstellen van de in onderdeel A opgenomen tabel is als uitgangspunt gehanteerd dat er zo min mogelijk verschuivingen in de maximale huur optreden. Op macroniveau leidt de nieuwe methodiek er hierdoor toe dat het totale aantal huurpunten niet of nauwelijks verandert.

Tot nu werd de waardering van de energieprestatie van de woning in relatie tot de huurprijs bepaald op basis van de energie-index. De energie-index kende een geldigheid van 10 jaar en men

kan zolang die termijn niet is verstreken gebruik maken van de oude tabel met daarin de punten gekoppeld aan de energie-index.

Bovendien kennen ook de energielabels die voorafgaand aan 1 januari 2015 werden verstrekt een geldigheid van 10 jaar en kan men zolang die termijn niet is verstreken gebruik maken van de eerste tabel van rubriek 4 zoals die toentertijd gold, met daarin de labelklasse gekoppeld aan de energielabelhuurpunten. Voor energielabels die zijn afgegeven voor 1 januari 2015 geldt dus de tabel zoals deze op 31 december 2014 gold. Hierbij moet uiteraard worden uitgegaan van hetgeen in de bij die tabel behorende toelichting is opgenomen. Gezien de structuur van het woningwaarderingsstelsel in bijlage I van het Besluit huurprijzen woonruimte in rubrieken en vanuit het oogpunt van kenbaarheid is ervoor gekozen deze overgangsrechtelijke bepaling in de rubriek zelf op te nemen.

Voor woningen waarvan nooit de energieprestatie is bepaald (door middel van een berekening van het aantal kWh/m<sup>2</sup>.jaar, een energie-index van vóór 1 juli 2020 of een energielabel van vóór 1 januari 2015) is de situatie ongewijzigd. In dergelijke gevallen worden de huurpunten bepaald op basis van de bouwjaarklasse.

Als de huurcommissie bij een op grond van artikel 120 van de Woningwet en het Besluit energieprestatie gebouwen voor de woning afgegeven nog geldige energie-index of energielabel tot een eigen oordeel moet komen over de energieprestatie, baseert zij dat oordeel in beginsel op de bij het afgeven van die energie-index of dat energieprestatielabel geldende vaststellingsmethodiek, zodat geen onduidelijkheid kan ontstaan over de voor het woningwaarderingsstelsel relevante energieprestatie. Hiermee wordt bovendien voorkomen, dat een dergelijke onduidelijkheid leidt tot huurprijsgeschillen.

Bij het woningwaarderingsstelsel wordt de energieprestatie gebruikt waarbij gebiedsmaatregelen forfaitair zijn meegenomen. Dit gold al bij de bepaling van de energieprestatie leidend tot de bepaling van de energie-index. Dit voorkomt dat huurders worden geconfronteerd met een hogere maximale huur, terwijl zij geen (financiële) voordelen ondervinden van een andere manier van warmte-, koude- of elektriciteitsopwekking. Deze forfaitaire waarden zijn opgenomen in de NTA 8800 waarmee de energieprestatie van de woning in kWh/(m<sup>2</sup> per jaar) bepaald wordt.

#### *Onderdeel B*

In onderdeel B wordt de verwijzing naar het Bouwbesluit 2012 in rubriek 4 van bijlage I, onder A, van het Besluit huurprijzen woonruimte aangepast aan de overgang naar de Omgevingswet. Onder de Omgevingswet wordt het Bouwbesluit 2012 vervangen voor het Besluit bouwwerken leefomgeving. Het Besluit bouwwerken leefomgeving treedt naar verwachting in werking op 1 januari 2021. Deze wijziging treedt dan ook later in werking dan de overige wijzigingen van het Besluit huurprijzen woonruimte.

#### *Onderdeel C*

Met onderdeel C zijn een beperkt aantal wijzigingen aangebracht in de toelichting die onderdeel van de tekst van onderdeel A van bijlage I van het Besluit huurprijzen woonruimte uitmaakt, teneinde het woord energie-index te vervangen door het woord energielabel.

#### *Artikel III (Wijziging Besluit vermindering verhuurderheffing)*

##### *Onderdeel A en B*

Door de invoering van de nieuwe bepalingsmethode NTA 8800 voor de energieprestatie van gebouwen en het vervallen van de indicator Energie-index per 1 juli 2020 wordt het Besluit vermindering verhuurderheffing aangepast. In onderdeel A vervalt de definitie van "Energie-Index" en wordt een definitie van energielabelklasse toegevoegd. De definitie van energielabelklasse verwijst vanaf 1 juli 2020 naar het (aangepaste) Besluit energieprestatie gebouwen, waar de energielabels geregeld zijn. Vanaf 1 januari 2021 treedt naar verwachting de Omgevingswet vervangen, en wordt de verwijzing naar het Besluit energieprestatie gebouwen daarom vervangen door een verwijzing naar het Besluit bouwwerken leefomgeving.

### *Onderdeel C*

In onderdeel C worden de verwijzingen naar de Energie-Index bij het berekenen van de verduurzaming vervangen door verwijzingen naar energielabelklassen. De Energie-Index waarden die werden genoemd in het Besluit vermindering verhuurderheffing (artikel 4), waren gelijk aan de grenzen van de energielabelklassen die met dit wijzigingsbesluit zijn ingevoegd.

### *Onderdeel D*

Voor lopende gevallen, te weten de in 2019 afgegeven voorlopige investeringsverklaringen, worden overgangsbepalingen gehanteerd. Deze houden in dat voor die gevallen de Energie-index gebruikt moet worden bij de aanmelding van de gerealiseerde investering, ook als die aanmelding plaats vindt na de inwerkingtreding van dit wijzigingsbesluit op 1 juli 2020. Doordat er verschillen bestaan tussen de huidige en de nieuwe bepalingmethode biedt een overgangstabel geen goede oplossing. Het hanteren van de nieuwe NTA 8800-methode in plaats van de vervallen Energie-index zal in sommige gevallen tot een te hoge en in andere gevallen tot een te lage bijdrage leiden. Dat geeft onzekerheid voor de aanvragers en kan de doelmatigheid van de regeling in gedrang brengen. De vermindering wordt toegekend op basis van het verschil tussen de energieprestatie van de huurwoning vóór de renovatie en de situatie na verduurzaming van de huurwoning. Voor alle huurwoningen in de lopende aanvragen is voor de startsituatie de maatstaf Energie-index gehanteerd. Door ook de Energie-index te gebruiken voor het meten van de energieprestatie ná de renovatie wordt de start- en de eindsituatie op dezelfde maatstaf gebaseerd.

### *Artikel IV (wijziging Bouwbesluit 2012)*

Het is op grond van het eerste lid van artikel 5.11 Bouwbesluit 2012 vanaf 1 januari 2023 verboden om een kantoorgebouw in gebruik te nemen of te gebruiken zonder een geldig energielabel met een primair fossiel energiegebruik, berekend volgens NTA 8800, die hoger is dan 235 kWh/m<sup>2</sup>.jaar. Dit is gelijk aan labelklasse C (zie tabel 3 in paragraaf 2 van het algemeen deel van deze nota van toelichting). Een lager primair fossiel energiegebruik levert een betere labelklasse op, bijvoorbeeld B of A.

De invoering van een nieuwe energiebepalingmethode is reeds aangekondigd bij de wijziging van het Bouwbesluit en de introductie van de label C verplichting voor kantoren (Kamerstukken II, 2018/19, 32813, nr.380). Daarbij is vermeld dat de aanpassing van de EI naar de nieuwe norm zoveel mogelijk beleidsneutraal zal plaatsvinden. Hier is mede invulling aangegeven door het laten opstellen van het rapport "Inijking energielabel utiliteitsbouw" door W/E adviseurs<sup>10</sup>. In hoofdstuk 7 rapporteert W/E adviseurs wat de invoering van de nieuwe energiebepalingmethode betekent voor de te treffen maatregelen in kantoorgebouwen. De berekening van W/E adviseurs zijn gebaseerd op gebouwgegevens zoals opgenomen in de energielabeldatabase. Dus van kantoren die door een energieadviseur zijn opgenomen en afgemeld in de energielabeldatabase. Er zijn in de energielabeldatabase 1.867 kantoren met een EI tussen 1,25 en 1,35. In het bereik tussen de 225 en 245 kWh/m<sup>2</sup>.jaar (primair fossiel energiegebruik) vallen 1.866 kantoren. Dus nagenoeg evenveel kantoren vallen na dit wijzigingsbesluit onder de verplichting. W/E adviseurs concludeert verder dat de vervallen norm van de Energie-index van 1,3 en de norm van 235 kWh/m<sup>2</sup>.jaar kunnen worden gehaald met ongeveer dezelfde bouwkundige en installatietechnische pakketten.

Een energielabel is 10 jaar geldig. Daarom is in onderdeel B geregeld dat de minimumwaarde van 235 kWh/m<sup>2</sup>.jaar niet geldt voor kantoorgebouwen die met ingang van 2023 nog een geldig energielabel hebben met een energie-index van 1,3 of beter. Het gaat dan om energielabels die zijn afgegeven voor de inwerkingtreding van dit wijzigingsbesluit, waarvan de geldigheidstermijn nog loopt op het moment dat de label C-verplichting voor kantoren van kracht wordt.

### *Artikel V (wijziging Besluit bouwwerken leefomgeving)*

---

<sup>10</sup> <https://www.rijksoverheid.nl/documenten/publicaties/2019/10/04/advies-inijking-labelklassen-energielabel-op-basis-van-nta-8800-woningbouw-en-utiliteitsbouw>



De wijziging van het Besluit bouwwerken leefomgeving is gelijk aan de hierboven toegelichte wijziging in het Bouwbesluit 2012 ten behoeve van de label C-verplichting van kantoren.

De minister van Binnenlandse Zaken en Koninkrijksrelaties,

Drs. K.H. Ollongren

CONCEPT